

LE REGIME DES BIENS INCLUS DANS UN PERIMETRE EXPOSE AUX RISQUES INDUSTRIELS

Directeur de la thèse : Corinne HOUIN SAINT ALARY

Laboratoire : Université des Sciences Sociales de Toulouse

Code : ICSI – AO -2003 - 15

RESUME DE LA RECHERCHE

Ce projet concerne une thèse de doctorat en droit privé conduite par Mademoiselle Cécile BORDES, titulaire d'un DEA de droit des affaires.

L'objet de cette thèse est de mesurer l'impact de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 sur le régime juridique des immeubles qui sont situés dans un périmètre exposé à des risques technologiques.

Cette loi comporte, en effet, une réglementation très intéressante et très innovante des biens susceptibles de souffrir de risques technologiques.

Notamment, elle reconnaît l'existence d'un droit de préemption au profit des communes à l'intérieur des périmètres d'exposition aux risques définis par les plans de prévention des risques technologiques.

En outre, elle attribue un droit de délaissement des bâtiments ou des parties de bâtiments existants à la date d'approbation du plan au profit des propriétaires d'immeubles inclus dans ces zones.

Mais au-delà de ces facultés d'acquisition ou de délaissement des terrains, la nouvelle loi réglemente les ventes d'immeubles qui pourraient être effectuées dans ces périmètres protégés.

En effet, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Un état des risques doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisé ou constatant la vente.

Le texte a donc une incidence dont il faut mesurer la portée sur le régime général des ventes d'immeubles.

Enfin, ce texte prévoit un régime particulier des contrats d'assurance souscrits par toute personne physique en dehors de son activité professionnelle et garantissant les dommages d'incendie ou tous autres dommages à des biens à usage d'habitation ainsi que les dommages au corps des véhicules terrestres. Ces contrats ouvriront droit à la garantie de l'assuré pour les dommages résultant des catastrophes technologiques affectant les biens faisant l'objet de ces contrats.

La nouvelle loi a donc des répercussions sur le droit des sols, sur le régime de la vente d'immeuble et des contrats d'assurance. Il y a là un champ de recherche très riche qui justifie pleinement la rédaction d'une thèse de doctorat dont la problématique générale serait d'analyser et de porter un regard critique sur la réglementation des immeubles exposés aux risques technologiques et naturels.

Une telle thèse s'inscrit directement dans les préoccupations de l'ICSI.